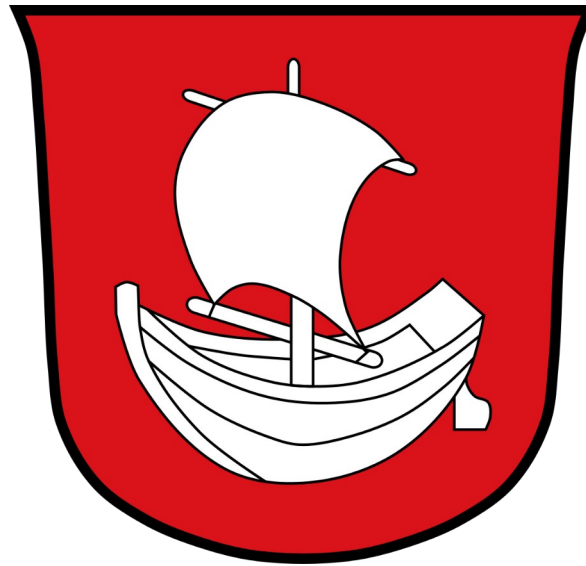


Gemeinde Seeg
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan
gemäß § 30 Abs. 1 BauGB
„Hitzleried – Lobachstraße 3 und 5“

Entwurf
in der Fassung vom 29.03.2021

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung der Einbeziehungssatzung M = 1 : 1000
- Begründung
- Umweltbericht

Auftraggeber: Gemeinde Seeg Hauptstraße 39 87637 Seeg	Tel.: 08364.9830.0 Fax: 08364.9830.149 E-Mail: info@seeg.de
Planung - Städtebaulicher Teil: abtplan - Büro für kommunale Entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Seeg über den Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB „Hitzleried – Lobachstraße 3 und 5“

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Seeg folgende Satzung:

§1 Inhalt

Diese Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und dem beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000, jeweils in der Fassung vom 29.03.2021. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom 29.03.2021 beigefügt.

§2 Räumlicher Geltungsbereich

Gegenstand der Satzung sind die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1356 (TF), 1356/4, 1356/5, 1425/4 (TF) und 1407 (TF, Lobachstraße), alle Gemarkung Seeg. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,52 ha. Der Geltungsbereich befindet sich am westlichen Rand des Seeger Ortsteiles Hitzleried, zumeist südlich des Anwesens mit der Hausnummer Lobachstraße 7. Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Dem Geltungsbereich ist eine Ausgleichsfläche auf Teilflächen der Fl. Nrn. 2240/2 und 2264, Gemarkung Seeg, zugeordnet. Diese hat eine Fläche von ca. 0,09 ha.

Innerhalb der in § 2 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach der gegenständlichen Satzung mit der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 29.03.2021. Es werden folgende Festsetzungen festgelegt:

§3 Art der baulichen Nutzung

1. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sind.
3. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

§4 Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die maximale Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Angaben sind in der Planzeichnung und unter Tabelle in § 8 Nr. 8.1 dieser Satzung enthalten.
2. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
3. Kellergeschosse sind zulässig.

§5 Bauweise / Stellung der Gebäude / Grundstücksgröße

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Einzelhäuser zulässig.
2. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Garagen müssen innerhalb der Baugrenzen gebaut werden, Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

- Die Hauptfirstrichtung wird durch Planzeichen festgesetzt. Für einen Quergiebel und bei Nebengebäuden darf hiervon um 90° abgewichen werden.

§6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude / Anbauten

- Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Für Garagen, Nebenanlagen und Anbauten sind ausschließlich Satteldächer mit 20° - 32° Dachneigung zulässig.

§7 Grünordnung

- Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der untenstehenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Dabei sind pro 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Wuchsklasse II oder zwei Obstbäume zu pflanzen.
- Im Plangebiet sind zu erhaltende Bäume festgesetzt.
- Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen können folgende Baumarten und Feldgehölze verwendet werden, wobei generell das Forstvermehrungsgutgesetz zu beachten ist:

Artenliste Bäume 2. Wuchsordnung:

Mindestpflanzgröße Hochstamm oder Stammbusch 3xv.m.B. St-U 14-16 cm,
bei geschlossenen Gehölzpflanzungen als Heister 2xv. 200-250 cm hoch

Bäume 2. Wuchsklasse

Acer campestre	- Feldahorn
Prunus avium	- Vogelkirsche **
Betula pendula	- Birke **
Carpinus betulus	- Hainbuche **

Die mit ** gekennzeichneten Bäume fallen unter das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG)

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen sowie nachfolgende Obstbäume in Betracht.

Pflanzgüte für Obstbäume:

Halbstamm, Kronenansatz 1,60 m 3xv.m.B. StU 14-16 cm oder
Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m 3xv.m.B. StU 14-16 cm,

Obstbäume:

Mindestpflanzgröße Hochstamm 3x v.m.B. St-U 10-12

standortgerechte Hochstammsorten

Äpfel

Kaiser Wilhelm
Maunzenapfel
Wettringer Taubenapfel
Glockenapfel

Birnen

Gute Graue
Oberösterreichische Weinbirne

Kirsche

Alexander Lucas
Hedelfinger

Zwetschge

Hauszwetschge
Wangenheimer Frühzwetschge

Bei der Auswahl der Obstsorten wird empfohlen auf die Sorten aus der Liste der Landesanstalt für Wein und Gartenbau (<http://www.lwg.bayern.de/mam/cms06/landespflege/dateien/feuerbrandtollerant.pdf>) zurückzugreifen. Der Maunzenapfel und der Glockenapfel entsprechen der Liste.

Neben den vorgenannten Obstgehölzen können für die Durchgrünung auch folgende Arten ausgewählt werden, wobei auf Bäume der 1. Wuchsklasse wegen der geringen Größe des Plangebietes verzichtet wurde:

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 – 100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel

Corylus avelana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

5. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.
6. Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung:

Geltungsbereich: 5.167 m²

davon Eingriffsfläche 1.698 m²²

Typ B niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad, Kategorie II

Kompensationsfaktor: 0,5 wegen Vermeidungsmaßnahmen

Kompensationsbedarf: 1.698 m² x 0,5 = 849 m²

Der Kompensationsbedarf wird ausgeglichen durch eine Kompensationsfläche von 854 m² nordöstlich des Plangebietes. Es handelt sich dabei um einen ca. 140 m langen, 6,1 m breiten Streifen entlang der Lobach. Entwicklungsziel für die ersten drei Meter entlang des Baches ist ein Hochstaudensaum. Entwicklungsziel für die restliche Fläche ist eine extensive Nasswiese. Genaue Bestimmungen siehe Begründung, Nr. 4.1 Eingriff/ Ausgleich.

§8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Gestaltung der Gebäude
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

1. Für das Wohngebiet werden folgende Bestimmungen getroffen:

Gebiet	Bauweise	Max. Wandhöhe	Max. Firsthöhe	Dachform	Dachneigung	Max. Zahl Vollgeschosse
WA	E, o	6,00 m	8,00 m	SD	20° - 32°	II

Definition

E = Einzelhausbebauung

o = offene Bauweise

SD = Satteldach

Wandhöhe = Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand. Die OK FFB darf maximal auf 820,50 m ü NN liegen.

Firsthöhe = Als Maß für die Firsthöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss bis Oberkante First. Die OK FFB darf maximal auf 820,50 m ü NN liegen.

II = maximal zwei Geschosse, wobei das Kellergeschoss / Untergeschoss nicht mitgerechnet ist.

2. Es ist maximal ein Quergiebel zulässig.
3. Eine Verkleidung des Hauses durch Holzschindeln ist zulässig.
4. Es gelten im übrigen folgende Bestimmungen:
Innerhalb des Plangebiets sind solche Vorhaben zulässig, die sich von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der Wohnbauten der näheren Umgebung einfügt und deren Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

§9 Hinweise

1. Oberflächenwasser / Hochwasser

Der Bauherr hat selbsttätig für eine entsprechende Sicherung (Erdwall, Drainage, etc.) gegen Oberflächenwasser und Hochwasser zu sorgen. Es wird ausdrücklich auf Hangwasserbildung hingewiesen.

2. Denkmalschutz:

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierungen weitere archäologische Denkmäler (z.B. Hügelgräber, Schanzen, Burgställe und Altstraßen) sich der Kenntnis des Denkmalamtes entziehen können. Solche neu aufgefundenen Objekte genießen Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG und sind gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten) oder der Unteren Denkmalbehörde (Landratsamt Ostallgäu, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf) anzuzeigen.

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Landwirtschaftliche Immissionen:

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

§10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Seeg, den

Markus Bertold, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Veranlassung

Der Geltungsbereich befindet sich am westlichen Rand des Seeger Ortsteiles Hitzleried, zumeist südlich des Anwesens mit der Hausnummer Lobachstraße 7. Gegenstand der Satzung sind die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1356 (TF), 1356/4, 1356/5, 1425/4 (TF) und 1407 (TF, Lobachstraße), alle Gemarkung Seeg. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,52 ha. Der Geltungsbereich ist auch in untenstehender Abbildung 1 abgebildet. Maßgeblich ist die Planzeichnung. Dem Geltungsbereich ist eine Ausgleichsfläche auf Teilflächen der Fl. Nrn. 2240/2 und 2264, Gemarkung Seeg, zugeordnet. Diese hat eine Fläche von ca. 0,09 ha.

Es soll die Voraussetzung geschaffen werden, dass zwei Wohnhäuser für ortsansässig lebende Familie gebaut werden können. Die vorgesehene Bebauung ist im Norden von angrenzender Bebauung begrenzt, liegt aber dennoch im Außenbereich. Eine Bebauung ist daher nach jetzigem Stand nach den Bestimmungen des § 35 BauGB zu beurteilen. Bei einer Beurteilung nach § 35 BauGB stehen dem geplanten Vorhaben Bedenken im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB entgegen, weswegen der gegenständliche qualifizierte Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erstellt wird.

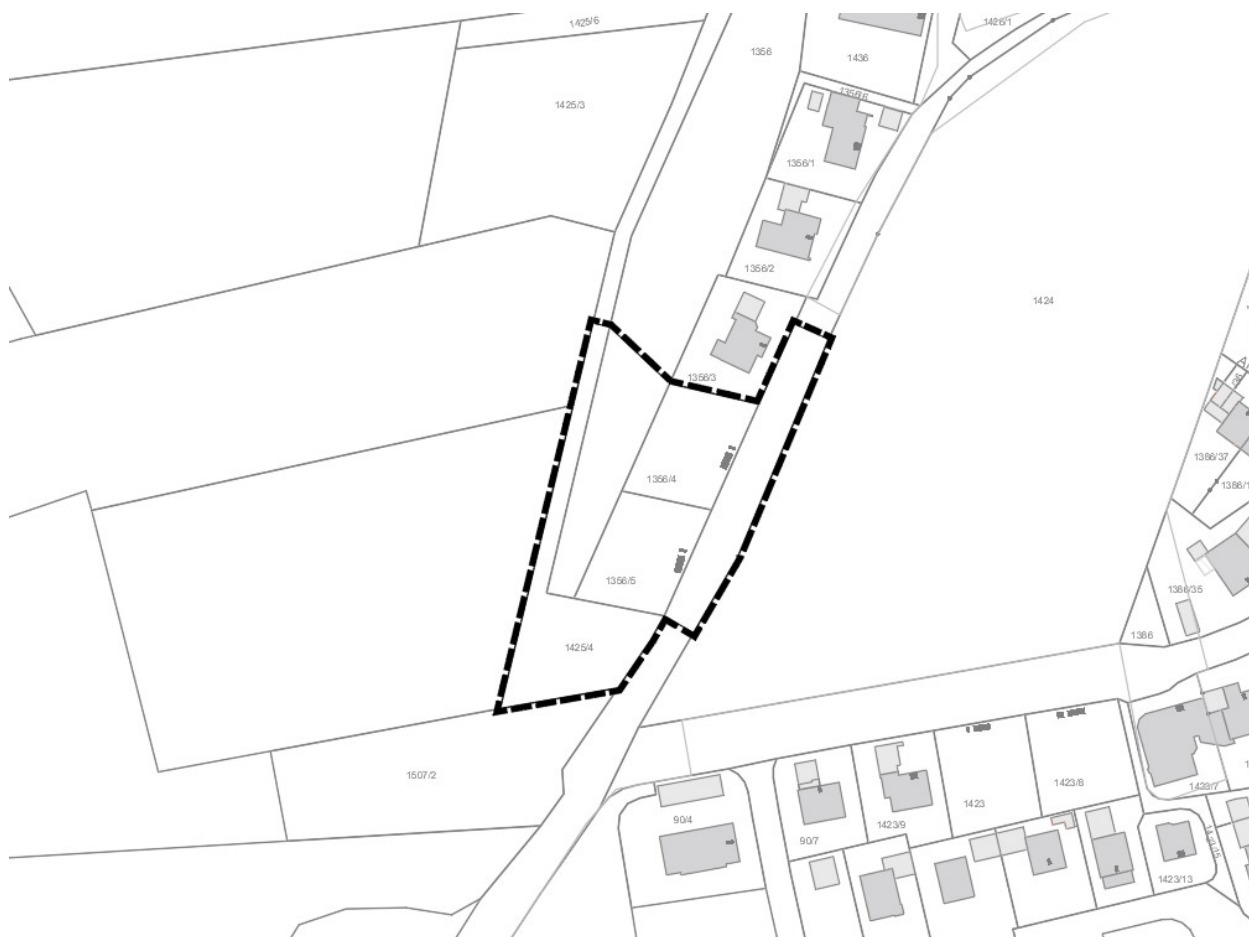


Abbildung 1: Geltungsbereich der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

2. Übergeordnete Planung (Flächennutzungsplan)

Die beiden Grundstücke für die geplanten Wohnhäuser, die Fl. Nrn. 1356/4 und 1356/5, sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Seeg bereits als Wohnbaufläche dargestellt, siehe auch untenstehende Abbildung 2. Die angrenzende Straße ist ebenfalls als solche dargestellt, genauso wie die die Bauplätze umgebenden Flächen für die Landwirtschaft.



Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeg für den Ortsteil Hitzleried

Damit entsprechen alle Darstellungen in der gegenständlichen Planung dem Flächennutzungsplan. Das Entwicklungsgebot ist somit beachtet, eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

3. Planung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Für Garagen sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNV und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Es sind u. a. Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und Fassadengestaltung festgelegt. Für die Gebäude sind Satteldächer vorgeschrieben. Die Festsetzungen entsprechen den aktuellen Gegebenheiten oder richten sich bei neuen Bauplätzen nach umliegenden Gebäuden.

Für die Wand- und Firsthöhe der Gebäude wurde als Bezugshöhe die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) festgelegt. Die OK FFB darf maximal auf 820,50 m ü NN liegen. In der Satzung unter § 8 Ziffer 1 werden gestalterische Maßgaben für die Gebäude festgesetzt, die die Wahrung des bisherigen Ortsbildes und das Einfügen neuer Vorhaben in die Umgebungsbebauung sicherstellen sollen.

Die Dachneigung ist für Satteldächer mit 20° bis 32° festgesetzt. Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass sich die Gebäude im gegenständlichen Plangebiet harmonisch an die Gestaltung der Ortslage einfügen.

Es wird die Festlegung von maximal drei zulässigen Stockwerken, ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss, jeweils als Vollgeschosse gefasst. Es wird eine Wandhöhe von maximal 6,00 m und eine Firsthöhe von maximal 8,00 m, jeweils gemessen von der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die unmittelbare Nachbarschaft ist im Norden des Plangebietes von Einzelhausbebauung geprägt. Im Übrigen hat sich das Vorhaben in seiner Baugestaltung an der umgebenden Bebauung zu rich-

ten. Holzschilder sind regional typische Verkleidungen und dienen dem Ortsbild in besonderem Maße. Um das Vorhaben zu konkretisieren, werden hierzu Festsetzungen für die Dachneigung und die Dachform getroffen. Die festgelegte Hauptfirstrichtung wurde nord-südlich orientiert, um dem Ortsbild zu entsprechen. Ein einzelner Quergiebel ist zulässig und darf von dieser Richtung um 90° abweichen. Die Firstrichtung bei Nebengebäuden darf ebenfalls um 90° abweichen.

Die Gebäudehöhe wird mit einer Festsetzung über die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden festgesetzt.

3.1 Verkehrerschließung:

Die Zufahrt erfolgt über die namensgebende Lobachstraße, welche westlich an den beiden Bauplätzen angrenzt.

3.2 Technische Erschließung – Strom

Die Elektrizitätswerke Reutte (EW Reutte) wurden am Verfahren beteiligt. Sie teilten mit Schreiben vom 22.02.2021 wie folgt zum Verfahren mit:

„Die Elektrizitätsversorgung innerhalb des überplanten Bereiches „Hitzleried — Lobachstraße 3 und 5“ In der Gemeinde Seeg ist über unser regionales Mittelspannungsverteilungsnetz (20 kV) und die bestehende, sich jedoch außerhalb befindliche 20 kV — Trafostation "Hitzleried" sichergestellt.“

3.3 Immissionen / Emissionen:

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

3.4 Wasserwirtschaft / Oberflächenwasser:

Im Plangebiet oder in dessen näherer Umgebung befinden sich laut Regionalplan Allgäu keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasserversorgung oder Vorranggebiete für Hochwasserabfluss und -rückhalt. Es finden sich auch keine Wasserschutzgebiete in der Nähe.

Das Plangebiet liegt allerdings am Fuß eines Hanges, allein das Gelände der beiden Bauplätze fällt ca. 6 m ab von ca. 825 m ü NN im Westen bis ca. 819 m ü NN im Osten. Im Westen steigt der Hang weiter an. Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Feldweg. Es wird davon ausgegangen, dass dieser durch sein Quergefälle anfallendes Hangwasser sammelt und nach Süden ableitet. Somit kann davon ausgegangen werden, dass bei Starkregenereignissen Hangwasser vom Plangebiet abgehalten wird.

Darüber hinaus ist jeder Bauherr selber dafür verantwortlich, sein Grundstück vor Oberflächenwasser zu schützen durch Drainagen, entsprechende Kellergestaltung etc.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten teilte mit E-Mail vom 22.03.2021 wie folgt zum Verfahren mit:

„Gewässerschutz

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und ggf. Hofflächen sollte dezentral auf dem jeweiligen Grundstück, vorzugsweise über die belebte Bodenzone versickert werden. Eine Rückhaltung / Speicherung über Zisternen mit Nutzung zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc. sowie die Möglichkeit von Gründächern wären zu begrüßen. Auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag wird hingewiesen. Insbesondere ist bei der Planung auf Kellerabgänge, Kellerfenster und Lichtschächte sowie Haus- und Terrasseneingänge zu achten.

Grundwasserschutz

[...] Informationen des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz, sowie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt über eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung sind unter folgenden Links zu finden.

www.bestellen.bayern.de (unter Umwelt- und Verbraucherschutz)

oder:

https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf

Bodenschutz und Altlasten

Weder im Planungs- noch im Ausgleichsgebiet sind Alttablagerungen/Altstandorte bekannt.

Oberflächengewässer

Bezüglich der Einbeziehungssatzung bestehen keine Einwände (kein Gewässer vorhanden; Hangwasser wird berücksichtigt). Die geplante Ausgleichsmaßnahme an der Lobach (Gew. III) wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht ausdrücklich begrüßt! Bei der weiteren Planung und Ausführung der Maßnahme sind insbesondere nachfolgende Punkte zu berücksichtigen:

Die Uferabflachung ist mit wechselnden Böschungsneigungen als natürliche, unregelmäßige Geländemodellierung auszuführen.

Es ist darauf zu achten, dass die Grabarbeiten nur oberhalb des Mittelwasserspiegels erfolgen. Somit kann die Maßnahme im Rahmen der Unterhaltung durch die dafür zuständige Gemeinde Seeg erfolgen.

Für die Beschattung des (ohnehin fast vollständig gehölzfreien) Gewässers sollten unbedingt auch Gehölzpflanzungen vorgesehen werden!

Des Weiteren schlagen wir vor, im Ufer- und Vorlandbereich zusätzlich zur Bepflanzung auch Strukturelemente vorzusehen, z. B. Wurzelstöcke, Totholzstämme, etc.. Die Strukturelemente sind gegen aufschwemmen und abdriften zu sichern, z. B. mit Holzpflocken, ggfs. zusätzlich mit Stahlseil.

Hinweise/Vorschläge aus dem Gewässerentwicklungskonzept sind in die Planungen mit einzubeziehen

Hinweise aus dem Gewässerentwicklungskonzept:

1. Reaktivierung der Bachschleifen unter Beachtung des Artenschutzes
2. Passive Renaturierung begradigter Bachabschnitte (d.h. Uferflächen sollen der Eigenentwicklung des Gewässers überlassen werden), um die Eigenentwicklung und die Strukturverbesserung zu unterstützen, können Buhnen aus Holz eingebaut werden.
3. Schaffung von Gewässersäumen mit ca. 2/3 Gehölzanteil, Zulassen einer naturnahen Laufentwicklung des Gewässers
4. Schaffung von Gewässersäumen mit Gehölzbesatz im Wiesenbrütergebiet (Anteil bis zu 2/3, Schwerpunkt Uferböschung), Zulassen einer naturnahen Laufentwicklung des Gewässers
5. Einstellen der Uferäumungen
6. Vermeiden weiterer Eintiefung durch Sohlaufhöhung mittels Einbringen von kiesigem Material
7. Die Planung und Umsetzung der Maßnahmen sprechen Sie bitte mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten (Herr Wegst, Frau König) und der Unteren Naturschutzbehörde OAL ab.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten (Frau König, DW -132 und Herr Wegst, DW -165) steht für eine fachliche Beratung bei der weiteren Planung und Ausführung gerne zur Verfügung!

Grundsätzliche Hinweise für Gemeinde, Planer & Bauherr:

Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalrückstau) ausgesetzt. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung!

- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
- Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenem Gelände bzw. Über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.
- Des Weiteren empfehlen wir einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden

Neue Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“

Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern: https://www.bestellen-bayern.de/shoplink/stmuw_wasser_018.htm

„grüne & blaue Infrastruktur“

Die Untere Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes Ostallgäu teilte mit Schreiben vom 24.02.2021 wie folgt zum Verfahren mit:

„Grundsätzlich sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht versickerungsfördernde Maßnahmen zu unterstützen. Anzustreben ist, Fuß- und Radwege in Grünanlagen durchlässig zu gestalten. Niederschlagswasser von Straßen und Wegen soll, soweit es Bebauung, Untergrundverhältnisse und Straßenkörper zulassen, ungehindert über die Fahrbahnränder abfließen. Stellplätze sollen ebenfalls mit durchlässigen Materialien, wie z.B. Schotter oder Rasengittersteinen befestigt werden.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen ist möglichst flächenhaft zu versickern. Bei der Bemessung, Ausgestaltung und dem Betrieb der verwendeten Anlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sowie das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten. Zur Niederschlagswasserbeseitigung finden sich keine Angaben in der Satzung und nicht in der Begründung. Wir bitten, die entsprechenden Passagen zu ergänzen.“

4. Grünordnung

Die nicht überbauten Flächen sollen mit heimischen Gehölzen bepflanzt werden. Dafür gilt folgende Regelung:

„Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgend genannten Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Dabei sind pro 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Wuchsklasse II oder zwei Obstbäume zu pflanzen.“

4.1 Eingriff/ Ausgleich

Das Planungsgebiet besteht derzeit aus intensiv landwirtschaftlich genutztem Grünland. Das künftige Bauland wird regelmäßig gemäht, außerdem findet auf dem Bauland und dem ansteigenden Terrain am Westrand des Plangebietes Weidehaltung von Vieh statt. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sind nicht in der Nähe.

Die Einstufung des Zustandes des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter gemäß des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ergibt folgende Einschätzungen:

Arten und Lebensräume:

Im Bereich des tatsächlichen Eingriffs (s. u.) findet sich intensiv genutztes Grünland, dies begründet Kategorie I (unterer Wert)

Boden:

anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen, dies begründet Kategorie II (unterer Wert)

Wasser:

Es handelt sich weder um einen Auenstandort, noch sind Gewässer im Plangebiet oder dessen Nähe. Es wird daher davon ausgegangen, dass es sich um eine Fläche mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser handelt, dies begründet Kategorie I (oberer Wert)

Klima und Luft:

Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen, dies begründet Kategorie II (unterer Wert)

Landschaftsbild:

Bisheriger Ortsrandbereiche mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen, dies begründet Kategorie II (unterer Wert)

Es handelt sich daher insgesamt um ein Gebiet mittlerer Bedeutung (Kategorie II). Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,3 handelt es sich um einen niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad. Das Plangebiet wird nach dem Leitfaden als Feld B II eingestuft, der Kompensationsfaktor wird mit 0,5 festgesetzt, da etliche Bäume, die die künftigen Bauplätze umgeben, als zu erhaltend festgesetzt werden und somit eine ausreichende Eingrünung des Plangebietes gewährleistet ist.

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Bauleitplanung beläuft sich auf 5.167 m². Davon sind lediglich 1.698 m² Eingriff. Bei diesen handelt es sich um die Fläche der künftigen Bauplätze. Dadurch ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 849 m² (1.698 m² x 0,5). Die Fläche für den Ausgleich wird im Verlauf des Verfahrens ermittelt.

Die Ausgleichsfläche ist ein ca. 140 m lange und 6,1 m breiter Streifen entlang der Lobach. In diesem Bereich soll eine Uferabflachung erfolgen. Dabei wird zum Ufer hin 1 m abgegraben. Auf dem ersten, 3 m breiten Streifen entlang des Bachlaufes soll ein Hochstaudensaum eingerichtet werden. Auf den übrigen 3,1 m soll eine extensive Nasswiese geschaffen werden als Übergang zur weiter westlich geplanten Streufwiese. In der gesamten Fläche ist auf Düngung zu verzichten.

Die Uferabflachung hat bis zum 1. August 2021 zu erfolgen. Im ersten Jahr hat sofort die Wiedereinsaat zu erfolgen. Im zweiten Jahr hat eine Mahdgutübertragung von angrenzenden Streuwiesen zu erfolgen. Nach fünf Jahren hat ein Monitoring zu erfolgen.

5. Umweltgestaltung

5.1 Oberflächenwasser / Hochwasser

Der Bauherr haben selbsttätig für eine entsprechende Sicherung (Erdwall, Drainage, etc.) gegen Oberflächenwasser oder Hochwasser zu sorgen. Es wird ausdrücklich auf Hangwasserbildung hingewiesen.

5.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet liegen keine erfassten Denkmäler. Das nächstgelegene Bau- oder Bodendenkmal ist ca. 400 m vom Plangebiet entfernt. Es wird . Es wird dennoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen.

5.3 Altlasten / Schutzgut Bodendenkmal

Altlasten:

Es liegen keine Kenntnisse über Altlasten im Geltungsbereich des Planes vor.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

6. Zusammenfassung/ Verfahrenshinweis:

Die gegenständliche Bauleitplanung wird als Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erstellt. Die städtebauliche Ordnung ist an dieser Stelle gewährleistet.

Die Erschließung ist über die namensgebende Lobachstraße, welche westlich an den beiden Bauplätzen angrenzt, gegeben. Es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben mit dieser Satzung begründet. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten. Das Plangebiet war bisher als Grünfläche genutzt. Es befinden sich im Plangebiet und auch in unmittelbarer Umgebung keine wertvollen Lebensräume oder geschützten Arten. Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Dies gilt auch für sonstige textliche Ziele oder Vorgaben durch zeichnerische Darstellungen im Regionalplan der Region Allgäu (16).

Aufgestellt:

Kaufbeuren, den

Seeg, den

Thomas Haag, Stadtplaner

Markus Bertold, Erster Bürgermeister

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Seeg hat mit Datum vom 29.03.2021 beschlossen, die zuvor geplante Einbeziehungssatzung „Hitzleried – Lobachstraße 3 und 5“ in einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB mit gleichem Namen umzuwandeln. Es soll die Voraussetzung für den Bau von zwei Wohnhäusern im Anschluss an eine bestehende Hauszeile geschaffen werden. Das Plangebiet weist eine Größe von insgesamt ca. 0,52 ha auf. Dazu kommen weitere 0,09 ha Ausgleichsfläche, die außerhalb des Plangebietes realisiert werden. Im Plangebiet finden sich ca. 1.700 m² Bauflächen, ca. 1.600 m² Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün sowie ca. 1.900 m² landwirtschaftliche Fläche.

Für den Geltungsbereich wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Der erforderliche Ausgleich wurde mit einem Faktor von 0,5 ermittelt und beträgt 849 m².

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Es sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen zu beachten, so das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetzgebung, die Wassergesetze und die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen. Zur Beachtung der Belange der Baukultur und Denkmalpflege wird das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) herangezogen. Weiterhin sind die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebungen zu beachten.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich der künftigen Bauplätze bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

2. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen nach Schutzgütern erfolgt verbal argumentativ; dabei werden vier Erheblichkeitsstufen der negativen Umweltauswirkungen unterschieden (keine, gering, mittel, hoch). Technische Schwierigkeiten sind zum derzeitigen Zeitpunkt keine bekannt.

3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

3.1 Schutzgut Boden

Beschreibung

Im Baugebiet herrschen „ast ausschließlich Pararendzina und Braunerde-Pararendzina aus kiesführendem Lehm bis Kieslehm über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch)“ vor. Die Böden sind lehmig bei mittlerer Zustandsstufe und guten Wasserverhältnissen.

Auswirkungen

Ein Eingriff wie der geplante Bau von Gebäuden und erschließender Infrastruktur bewirkt naturgemäß eine Beeinträchtigung des bestehenden gewachsenen und belebten Bodenprofils, baubedingt durch mechanische Eingriffe bei der Bautätigkeit, betriebsbedingt durch die Fundamentierung der Gebäude und durch Versiegelung des Bodens.

Diese grundsätzliche Problematik ist nicht zu vermeiden, der Mensch lebt von der Nutzung seiner Umwelt, und in unserer hochtechnisierten Gesellschaft heißt das, auch von entsprechenden Gebäuden und technischer Infrastruktur.

Die unvermeidlichen Beschädigungen des Naturhaushaltes sind durch geeignete Maßnahmen, durch eine entsprechende Grünordnungsplanung mit einem Kompensationskonzept auszugleichen.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die Beeinträchtigung des gewachsenen Bodenprofils durch Modellierung, Überbauung und Überschüttung ist als Umweltauswirkung von mittlerer Erheblichkeit anzusehen.

3.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung Grundwasser

Der Abstand des Grundwassers zur Oberfläche ist als ausreichend anzunehmen.

Beschreibung Oberflächenwasser

Im Plangebiet gibt es keine Gewässer. Entlang der Ausgleichsflächen verläuft ein Gewässer, weswegen die Ausgleichsmaßnahmen als Uferabflachung durchgeführt werden.

Auswirkungen

Das anfallende Oberflächenwasser soll möglichst über die belebte Bodenzone versickert werden. Die Versickerung ist prinzipiell möglich und wird durch die Erschließungsplanung im Detail geplant. Es ist konsequent auf die Einhaltung der allgemeinen Grundwasserschutzmaßnahmen zu achten.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Umweltauswirkungen sind insgesamt als gering einzustufen.

3.3 Schutzgut Klima/ Luft

Beschreibung

Die künftigen Bauflächen enthalten keine Gehölze und sind intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Bestehende Bäume im Plangebiet sind zu erhalten. Durch die angrenzende Straße besteht eine gewisse Vorbelastung.

Auswirkungen

Durch den Bau entstehen zusätzliche Staubbelastungen in der direkten Umgebung. Durch die aus klimatischer Sicht kleinen Flächendimension wird nicht von negativen Auswirkungen der Gebäude oder deren Nutzung ausgegangen. Der Kaltluftkorridor zu den östlich liegenden Gebäuden wird etwas eingeschränkt.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Umweltauswirkungen sind als gering einzustufen.

3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung

Der nicht überbaute Bereich wird derzeit noch als intensive Grünlandfläche landwirtschaftlich genutzt. Es befinden sich Bestandsgehölze im Gebiet, die als zu erhaltend festgesetzt sind. Durch die langjährige anthropogene Überprägung wirkt das Gebiet ausgeräumt.

Auswirkungen

Geringwertige Grünlandflächen gehen verloren, die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen werden dies aber abmildern. Die zusätzliche Durchgrünung der künftigen Baugrundstücke erzeugen zusätzliche neue Nischen für Tiere und Pflanzen.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Es sind im Vergleich zum Ist-Zustand geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt zu erwarten.

3.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das Gebiet ist aus landschaftsästhetischer Sicht als gering bis mittel empfindlich einzustufen. Westlich der Planung liegt ein steiler Hang, der die geplante Bebauung abschirmt. Östlich grenzt in einem Abstand der Ortsteil Hitzleried der Gemeinde Seeg an.

Auswirkungen

Die Erweiterung der Bebauung wird in der Bauphase nur untergeordnet wahrgenommen werden. Die neuen Gebäude werden nach Fertigstellung das Ortsbild abrunden, da südlich in kurzer Distanz weitere Wohngebäude liegen. Die zu erhaltenden Bäume schränken die negative optische Wirkung der Bauten auf die Landschaft deutlich ein.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind als gering einzustufen. Durch zu erhaltenden Bäume und geeignete Gebäudegestaltung werden die Auswirkungen reduziert.

3.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Das Areal besitzt eine niedrige Erholungseignung. Es liegt entlang einer bestehenden Straße und Nahe der bestehenden Bebauung.

Auswirkungen:

Auf Grund der ohnehin niedrigen Erholungseignung werden Baumaßnahmen die Erholungseignung des kleinräumigen Gebiets nicht weiter beeinträchtigen. Betrieb und Nutzung der direkt an der Straße gelegenen Gebäude wird die Bestandssituation nicht verschlechtern.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Auswirkungen sind als gering einzustufen.

3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht bekannt, können aber auch nicht völlig ausgeschlossen werden.

Auswirkungen

Möglicherweise doch vorhandene denkmalpflegerisch relevante Funde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Fax -50) unverzüglich bekannt zu machen. Wertminderungen am Grundstück können nicht geltend gemacht werden. Grabungskosten gehen zu Lasten des Verursachers.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Negative Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nach gegenwärtigem Erkenntnisstand nicht zu erwarten. Das Schutzgut ist nur geringfügig betroffen.

3.8 Wechselwirkungen

Sich in ihrer Auswirkung auf die Umwelt negativ verstärkende Wechselwirkungen der Planung sind gegenwärtig nicht bekannt.

4. Nullvariante/Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Nichtdurchführung der Planung sind die oben genannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Die im Plangebiet bestehenden Bäume bleiben erhalten. Die landwirtschaftliche Intensivnutzung auf den Bauplätzen bleibt ebenfalls erhalten.

Es handelt sich hier um eine geringfügige Siedlungserweiterung um zwei Häuser. Diese ragen zwar in den Außenbereich, runden aber gleichzeitig den Ortsrand weiter zur südlich gelegenen Bebauung ab. Alternativen haben sich auf Grund der Verfügbarkeit nicht ergeben.

5. Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Boden

Ein fachgerechtes Oberbodenmanagement sowie eine möglichst weitgehende Beschränkung von Bodenversiegelungen sind in der Satzung geregelt und begrenzt – Geländemodellierungen sind weitgehend geregelt. Es soll vorwiegend autochthones Material für Baumaßnahmen verwendet werden. Anfallender Aushub ist möglichst wieder einzubauen.

Schutzgut Wasser

Die Versiegelung wird in der Satzung des Bebauungsplanes auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Für möglichst flächige Versickerung wird gesorgt.

Schutzgut Klima/ Luft

Die gute Eingrünung des Planungsgebietes und der hohe Anteil unversiegelter Flächen fördern die Frischluftentstehung.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Im unmittelbaren Eingriffsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Zur Eingrünung und ökologischen Aufwertung des Areals sind ausführliche grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, unter Verwendung standortgerechter Gehölze aus autochthonem Pflanzmaterial, siehe auch Satzung § 7.

Schutzgut Landschaft

Die zu erhaltenden Bäume im Plangebiet dienen zur besseren Einfügung des Plangebietes in die Landschaft.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet rundet die Siedlungsfläche des Ortsteiles Hitzleried im wesentlichen ab. Die Ausweisung der Wohnbauflächen erfolgt im den verfügbaren Flächen, die bereits als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan vorgesehen sind.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Baudenkmale sind in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet nicht vorhanden. Falls im Zuge der Baumaßnahmen Denkmäler, insbesondere Bodendenkmäler, aufgefunden werden, ist pfleglich mit ihnen umzugehen.

6. Kompensationsmaßnahmen

6.1 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Das Planungsgebiet besteht derzeit aus intensiv landwirtschaftlich genutztem Grünland. Das künftige Bauland wird regelmäßig gemäht, außerdem findet auf dem Bauland und dem ansteigenden Terrain am Westrand des Plangebietes Weidehaltung von Vieh statt. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sind nicht in der Nähe.

Die Einstufung des Zustandes des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter gemäß des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ergibt folgende Einschätzungen:

Arten und Lebensräume:

Im Bereich des tatsächlichen Eingriffs (s. u.) findet sich intensiv genutztes Grünland, dies begründet Kategorie I (unterer Wert)

Boden:

anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen, dies begründet Kategorie II (unterer Wert)

Wasser:

Es handelt sich weder um einen Auenstandort, noch sind Gewässer im Plangebiet oder dessen Nähe. Es wird daher davon ausgegangen, dass es sich um eine Fläche mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser handelt, dies begründet Kategorie I (oberer Wert)

Klima und Luft:

Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen, dies begründet Kategorie II (unterer Wert)

Landschaftsbild:

Bisheriger Ortsrandbereiche mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen, dies begründet Kategorie II (unterer Wert)

Es handelt sich daher insgesamt um ein Gebiet mittlerer Bedeutung (Kategorie II). Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,3 handelt es sich um einen niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad. Das Plangebiet wird nach dem Leitfaden als Feld B II eingestuft, der Kompensationsfaktor wird mit 0,5 festgesetzt, da etliche Bäume, die die künftigen Bauplätze umgeben, als zu erhaltend festgesetzt werden und somit eine ausreichende Eingrünung des Plangebietes gewährleistet ist.

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Bauleitplanung beläuft sich auf 5.167 m². Davon sind lediglich 1.698 m² Eingriff. Bei diesen handelt es sich um die Fläche der künftigen Bauplätze. Dadurch ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 849 m² (1.698 m² x 0,5). Die Fläche für den Ausgleich wird im Verlauf des Verfahrens ermittelt.

Die Ausgleichsfläche ist ein ca. 140 m lange und 6,1 m breiter Streifen entlang der Lobach. In diesem Bereich soll eine Uferabflachung erfolgen. Dabei wird zum Ufer hin 1 m abgegraben. Auf dem ersten, 3 m breiten Streifen entlang des Bachlaufes soll ein Hochstaudensaum eingerichtet werden. Auf den übrigen 3,1 m soll eine extensive Nasswiese geschaffen werden als Übergang zur weiter westlich geplanten Streufwiese. In der gesamten Fläche ist auf Düngung zu verzichten.

Die Uferabflachung hat bis zum 1. August 2021 zu erfolgen. Im ersten Jahr hat sofort die Wiedereinsaat zu erfolgen. Im zweiten Jahr hat eine Mahdgutübertragung von angrenzenden Streuwiesen zu erfolgen.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach fünf Jahren hat ein Monitoring zu erfolgen.

8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Es liegen folgende Daten vor:

Allgemeine Datengrundlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 • Regionalplan Allgäu (16) • Flächennutzungsplan der Gemeinde Seeg • Altlastenverdachtskataster des Landkreises Ostallgäu • Biotopkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu • Leitfaden der Bayer. Staatsregierung „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“, ergänzte Fassung 2003 • Bodenschätzungsübersichtskarte Bayern, Blatt 8030, M 1:25000 • Übersichtsbodenkarte 1:25.000
Gebietsbezogene Grundlagen	Umweltbericht zum Bebauungsplan
Verwendete Verfahren	Die anzuwendenden Methoden sind fachlich übliche Methoden. (z.B. DIN 18005, Eingriffs-/Ausgleichsbewertung nach Leitfaden...)

	Die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ.
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	Hinzuweisen ist darauf, dass nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern – aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft – erfasst, beschrieben und beurteilt werden können. Die Umweltprüfung erhebt jedoch den Anspruch, dass die <u>wichtigsten</u> und <u>bedeutendsten</u> Wechselwirkungen aufgezeigt werden. Ein Wasserschutzgebiet befindet sich in Aufstellung und ist derzeit nur als Vorabzug verfügbar.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das als Wohngebiet ausgewiesene Areal sind keine großen Umweltauswirkungen zu erwarten. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umwelterheblichkeit zusammen.

Schutzgut	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	Erheblichkeit insgesamt
Boden	Hoch	Hoch	gering	Mittel bis hoch (2-3)
Wasser	gering	gering	gering	gering (1)
Klima/ Luft	mittel	gering	gering	gering (1)
Tiere und Pflanzen, biol. Vielfalt	mittel	gering	gering	gering (1)
Landschaft	mittel	gering	gering	gering (1)
Mensch	mittel	gering	mittel	gering (1)
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering (1)

Sinnvolle Planungsalternativen haben sich nicht ergeben.

Dennoch stellt der Bebauungsplan einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der auf einer separaten Fläche entsprechend ausgeglichen wird. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die den Eingriff minimieren.

Das Monitoring sieht keine besondere Beobachtung des Planungsgebietes bezüglich negativer Umweltauswirkungen vor.

10. Referenzliste der Quellen

Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt, Bayern:

- Übersichtsbodenkarte 1:25.000
- Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000
- Geologische Übersichtskarte 1:200.000
- Hydrogeologische Karte 1:200.000

Bayernatlas, Landesamt für Umwelt, Landesamt für Denkmalpflege, Vermessungsamt Bayern:

Schutzgebiets- und -flächendarstellungen für Denkmäler, Naturschutzgüter und Wasserwirtschaft

Kaufbeuren, __.__.2021

Gemeinde Seeg

Thomas Haag, Stadtplaner

Markus Bertold, Bürgermeister